

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
058/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	30.10.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Madeleine Fonnes Aase	18/2670	19/14716

### Byggesak Gbnr 68/11 Askeland - flytebryggje og kai m.m

#### Saksopplysingar:

#### Saka gjeld søknad om:

- Mindre fasadeendringer knytt til eksisterande vindauge/dører.
- Erstatte overbygg inngangsdør med nytt overbygg.
- Ny platting nord for fritidsbustad.
- Ny bryggje, tenkt som tilkomstbryggje.
- Drenering rundt fritidsbustad og planering av område sør for fritidsbustad.
- Riving av eksisterande tilbygg.
- Søknad om nytt tilbygg.
- Riving og fjerning av eksisterande toalett i strandsona.

#### Grunngjeving

Tiltakshavar viser til at tiltaka vil forenkle bruken og gjere område meir tilgjengeleg for ålmenta.

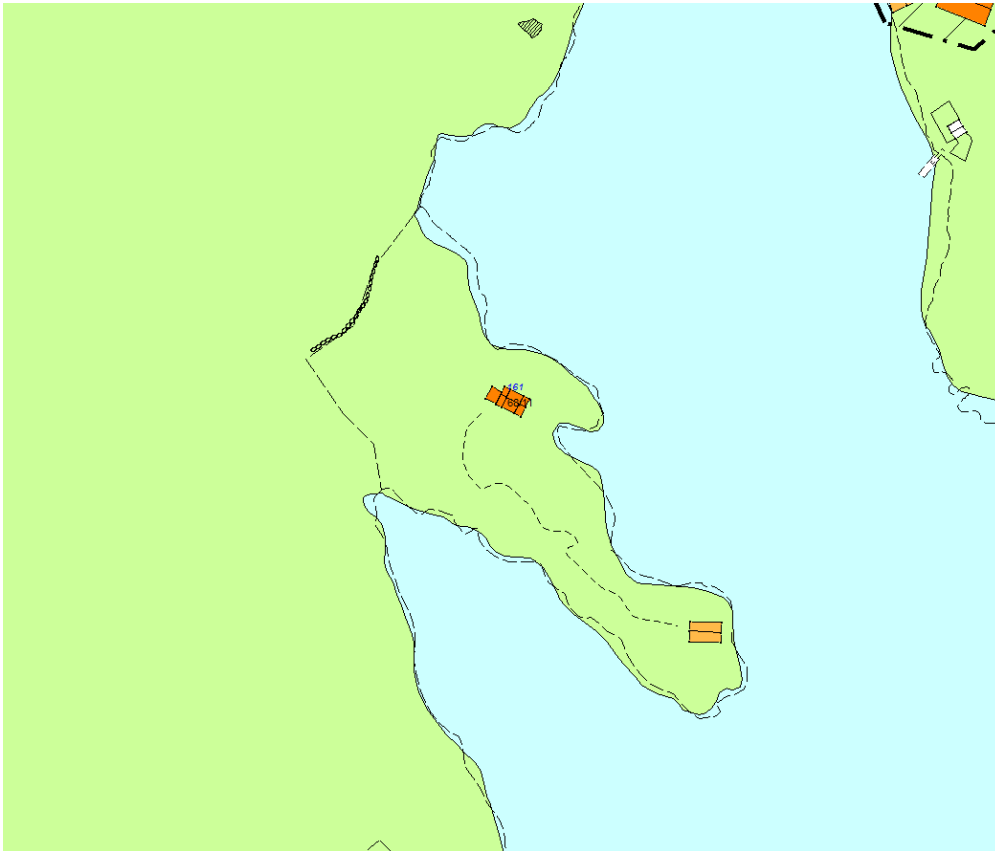
Det vert elles vist til søknad mottatt 17.06.2019.

#### Planstatus

Eigedomen gbnr. 68/11 ligg i uregulert område som etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023 har arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

Arealføremål i sjø er bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsona.

Tiltaka ligg også innafor område der det gjeld byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.



*Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23*

### Føresegner til Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. pkt. 3.5.1:

*Areal avsett til hovudføremålet kan nyttast i samsvar med dei aktuelle underføremåla med unntak av akvakultur og småbåthamn, jf. pbl.§§ 11-7 3. ledd, 11-9 og 11-11 nr. 3.*

*I hovudføremål og underføremål inngår fortøyningar til akvakulturanlegg når sjølve akvakulturanlegget ligg innafor akvakulturområde (AK), og fortøyningane ikkje kjem i konflikt med omsynet til likestilt bruk og utlegging av sjøledningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum og telenett, jf. pbl.§ 11-11 nr. 3.*

*Hovudføremålet i sjø kan ikkje nyttast til fartøy i opplag, jf. pbl.§ 11-11 nr. 3.*

*Friluftsliv (sport) som medfører ureining, støy eller vesentleg reduserer områda sine naturkvalitetar har ikkje prioritet i områda, jf. pbl.§ 11-11 nr. 3.*

## **Dispensasjon**

Tiltaka på land krev dispensasjon frå arealføremål LNF i Kommuneplanen for Radøy kommune 2011-2023 og frå byggegrense mot sjø i pbl. § 1-8.

Tiltaka i sjø krev dispensasjon frå arealføremål etter kommuneplanen, jf. føresegna til kommuneplanen pkt. 3.5.1.

## **Uttale frå anna styresmakt**

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune og Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy.

Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland datert 23.09.2019:

### **Fylkesmannen si vurdering**

Området der tiltaka skal utførast har store strandsoneverdiar og har få tiltak. Fylkesmannen finn det difor rett å gje negativ uttale til auka privatisering og nedbygging av området. Fasadeendring, vedlikehald og mindre tilbygg vekk frå sjøen har vi ingen merknader til, men rår elles ifrå platting, planering og brygge.

Bergen og Omland Havnevesen har gjeve førehandstilsegn til flytebyggje og kai i brev datert 22.11.2018:

Iht. havne- og farvannsloven (hfl.) av 17.04.2009 nr 19 § 32 kan det ikke gis tillatelse til tiltak i strid med vedtatte arealplaner etter plan- og bygningsloven uten etter dispensasjon fra vedkommende plan- og bygningsmyndighet. Vi gjør derfor oppmerksom på at vi ikke kan behandle søknaden uten dokumentasjon som viser at tiltaket er i samsvar med plan. Det er plan- og byggesaksmyndigheten i Radøy kommune som må bekrefte at det omsøkte tiltaket er i samsvar med plan.

Dersom tiltaket ikke er i samsvar med plan må dere søke kommunen om dispensasjon. Vi gjør også oppmerksom på at vi må avvente vår behandling av søknaden inntil en eventuell dispensasjonssøknad er ferdigbehandlet i kommunen.

Vi gir imidlertid en forhåndsuttale i saken.

Ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne og farvannsloven og vi er innstilt på å fatte positivt vedtak i saken.

Vi opplyser imidlertid at det går en biled like utenfor det omsøkte område. Tiltaket må ha tilstrekkelig solid utførelse og fortøyes/forankres forsvarlig slik at den tåler de påkjenninger som følger av sjøtrafikken i området.

Tiltakshavar har den 02.10.2019 kome med svar på uttale frå Fylkesmannen i Vestland.

Vi håper at kommunen vektlegger nevnte elementer i deres vurdering av søknad, og således heller lar Fylkesmann få et positivt vedtak til klagevurdering. Da er vi også sikret at Fylkesmann faktisk setter seg grundig inn aktuelle forhold.

I forbindelse med søknad kan vi gjerne ta en befaringsom ønskelig med saksbehandler/politisk komite. Vi er også tilgjengelig for diskusjon av andre deler av søknaden om ønskelig.

Først av alt vil jeg si det er positivt Fylkesmannen ivaretar de nasjonale og regionale interessene som han er satt til å gjøre. På generelt grunnlag så er jeg også for en relativt streng praksis for å ivareta naturen (her strandsonen)

I denne konkrete saken ønsker jeg likevel å trekke frem noen få punkter som jeg mener at saksbehandler i kommune bør legge seg merke i:

\* Uttalen fra Fylkesmannen fremstår litt som «standard praksis/svar» for denne type tiltak. Da uttale ikke er begrunnet er det umulig å vite hva og i hvilken grad de ulike momentene i søknad er lest, vurdert, forstått og vektlagt. Jeg er klar over at det er en streng praksis for dispensasjon i strandsonen, dermed er det også lagt mye flid i søknaden på å begrunne de ulike tiltakene. Elementer her er HMS, historisk opphav og tilgjengelighet for allmennheten. Tiltakene er også forsøkt beskrevet og planlagt for å ivareta disse interesser. Her er det ikke snakk om store inngrep i i nytt område, men små endringer i et område som har vært brukt i kanskje 100 år. Vi ønsker å gjøre alt riktig, og forsøkt å være moderate og løsningsorienterte og har forsøkt å spille med helt åpne kort i denne saken.

\* Som argumentert i søknaden er naturlig tilkomst/eneste mulighet adkomst via sjøveien. Det vil dermed være viktig å få godkjent en tilkomstbrygge. Størrelse/plassering/type kan selvsagt diskuteres, men vi har i søknad forsøkt å begrunne valgte alternativ. For alle parter, inkludert naboer, vil det være en fordel om utedo fjernes fra strandsonen. Dette ønsker vi å gjøre som et kompenserende tiltak for evt. ny brygge i strandsonen. Vi mener at dette til tjene alles interesser. (Dette punktet fremstår også som viktigere for oss enn tilbygg om de ses i sammenheng.)

\* Den omsøkte plattning vil ikke/knapt være synlig fra sjøen. Det er ingen rekkverk eller andre synlige elementer. Det er et godt alternativ for oss, da det i dag er delvis våt jord/plen i området. Størrelsen kan selvsagt diskuteres, men det fremstår noe merkelig at Fylkesmann kan være positiv til et evt. «stort» synlig tilbygg, men ikke til en liten (lite synlig) plattning.

\* Hva gjelder punktet om terrenginngrep/planering bemerker jeg at det aktuelle er å lage en ujevn slette litt jevnere med å bruke overskuddjord fra drenering/graving. Jeg er også i tvil om dette faktisk er søknadspliktig i den grad tiltak er så lite omfattende. Uansett så er dette et punkt som vi ikke har vansker med å fjerne fra søknad om ønskelig/nødvendig.

## **Nabovarsling**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre kommentar frå to naboar, frå Harald Rune Askeland i e-post av 13.12.2018, og Kjell-Tore Aarnes i e-post av 16.12.2018.

Det kjem fram av merknaden at det er stilt spørsmål til parkering og gangrett. Det ligg ikkje føre tingslyst parkering og gangrett. Kommunen legg til grunn at eigedomen har hatt tilkost sjøvegen.

Videre kjem det fram ønskje om at utedo skal fjernast. Kommentaren er vurdert i dispensasjonshandsaminga.

## Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert motteken 13.06.2019:



## Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

## Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

## **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), jf. pbl. § 29-5.

### **Lovgrunnlag:**

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan.

Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, jordvern, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s. 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl § 19-1.

### **Vurdering**

Det er rådmannen si vurdering at bryggje ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF på land og bruk

og vern av sjø og vassdrag i sjø. Tiltaka ligg i tillegg innafor byggeforbodssone mot sjø. Tiltaka vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål og byggegrense mot sjø.

Tilbygg er ikkje i samsvar med arealføremålet LNF og byggeforbodet i strandsona.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, og om fordelane ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Omsyna bak arealføremålet LNF, bruk og vern av sjø og vassdrag og byggegrense mot sjø er i stor grad samanfalle. Både arealføremåla og strandsonevernet skal sikra rekreasjon- og friluftsiinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Omsyna bak LNF-føremålet er i tillegg å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk. Det er ønskeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigeendom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Bevaring av strandsona har dessutan ein eigenverdi i seg sjølv. Både Stortinget og Regjeringa har ved fleire høve, mellom anna gjennom rundskriv frå Miljøverndepartementet, understreka strandsonevernet og trongen for å skjerpa dispensasjonspraksisen i strandsona.

Mindre fasadeendringar knytt til eksisterande vinduage/dører og erstatte overbygg ved inngangsdør med nytt overbygg.

Mindre fasadeendingar krev ikkje dispensasjon frå byggeforbodet mot sjø, jf. Pbl. § 1-8. Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF. Oppføring av overbygg krev dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbodet mot sjø, jf. pbl. § 1-8.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:



Generelt for fasadeendringene bemerker vi:

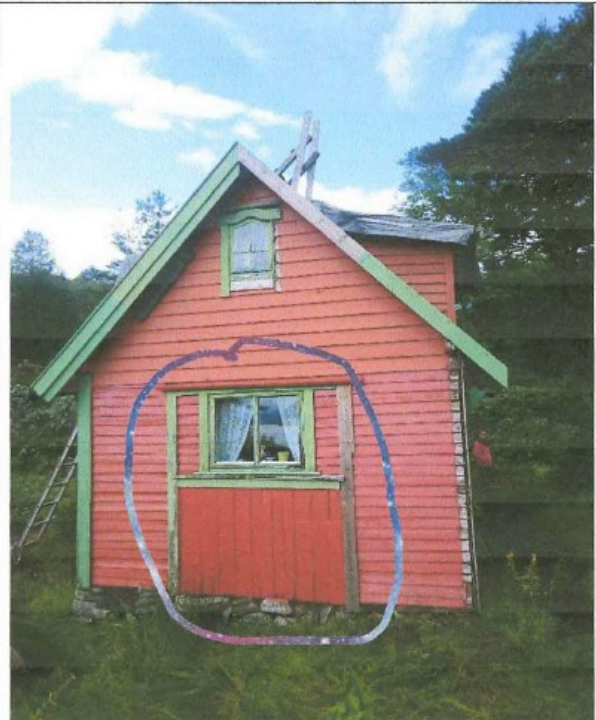
- Dagens vinduer er i dag ødelagt av råte og vann. Det er også ødelagte glass.
- Det er i dag ingen helhetlig stil over vinduer. Det finnes i dag tre typer vinduer: vinduer har små sprosser, todelte vinduer og vinduer uten sprosser/deling. Det virker tilfeldig hvor de enkelte vindustyper er benyttet, og det eksisterer ulike typer i alle rom. Vi ønsker at hytten fremstår som helhetlig, dvs. samme type vinduer i hele hytten.
- Endringene vil også være positive i forhold til Helse/Miljø/Sikkerhet.
  - Det bemerkes generelt at dagens vinduer er en-lags. Det vil således medføre en økt isolering, og reduert energiforbruk med å erstatte disse med nye.
  - Hytten har ikke strøm eller solcellestrøm, og lyskilder er fra parafin/levende lys. Det å kunne øke lysinnslipp vil kunne medføre mindre bruk av lyskilder (reduert brannfare, bedre inneluft).
  - Rømming og brannsikkerhet vil generelt øke med flere evakueringsmuligheter.

Det kjem fram av dispensasjonssøknad at fritidsbustaden ber preg av dårleg vedlikehald. Det gjer at dei fleste vindaug må skiftast. Dagens vindaug er øydelagde av råte og vatn. Det er og øydelagde glas i vindaug. Eksisterande vindaug har forskjellige stilar. Tiltakshavar ønskjer å byta til ein type vindaug for at fritidsbustaden skal framstå som meir heilhetleg estetisk.





Figur 9: Inngangsdør, må byttes



Fasade øst, merk at det opprinnelig var dør i front som lister viser. Merket med sirkel.





*Figur 10: Overbygg, er råttent og må rives*





Fylkesmannen i Vestland er positiv til mindre fasadeendringar i si uttale. Mindre fasadeendringar fell ikkje innunder tiltaksbegrepet når det gjeld byggeforbod mot sjø. Oppføring av nytt overbygg over inngangsdør vil krevje dispensasjon frå byggeforbodet mot sjø, jf. pbl. § 1-8. Begge tiltaka vil krevje dispensasjon frå arealføremål LNF.

Rådmannen ser positivt på tiltakshavars ønskje om å ta vare på fritidsbustaden. Tiltaka vil gjere det betre med tanke på estetikk ved å få samla til ein type vindauge. Samstundes vil desse fasadeendringane gjere at fritidsbustaden vert brukt og teke vare på.

Tiltakshavar viser til dei manglande rømningsvegane i fritidsbustaden slik den er i dag. Det er vist til at det ved nye vindauge vil verte tilfredsstillande rømningsveger slik at det er tryggleiken i fritidsbustaden vert betydeleg forbedra.

Tiltaket vil ikkje bidra til auka privatisering og nedbygging av området. Tiltaka skal utførast i allereie etablert bygningsmasse, og er naudsynt med tanke på vedlikehald. Eksisterande overbygg over

inngangsdør i dag beskriv tiltakshavar som øydelagt og klart for utskifting. Det er hensiktsmessig med eit overbygg då det bidrar til å gje inngangsparti le for ver og vind.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8, for mindre fasadeendringar og overbygg over inngangsdør er oppfylt.

#### Ny platting nord for fritidsbustad

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

Vi ønsker å anlegge en ny platting nord/øst for hytte. Denne vil for det meste følge dagens terrenghøyde (maksimalt + 30 cm), men unntak av et lite parti mot øst der en vil lage en trapp ned pga. høydeforskjell på ca. 40 cm mellom platting og dagens nivå. Platting/trapp vil dermed følge dagens terreng, og det blir ingen rekkverk. Foruten trapp mot øst, vil terrenget være høyere enn platting mellom platting og sjø, slik at platting ikke vil bli synlig fra sjøen.

Med en svært liten hytte er det naturlig å være mye ute. Området nord for hytten ved inngangsdøren består i dag av jord og enkelte stener. Ved regn blir det fort gjørmete. For en småbarnsfamilie er det også viktig å ha et område der små barn kan gå/leke selv.

Vi kan ikke se at allmennheten på noen som helst måte blir skadelidende av denne endring. De visuelle profil blir svært begrenset, og skulle de benytte området vil de antagelig foretrekke å sitte på

en platting, sammenlignet med et gjørmete gress/myr område.

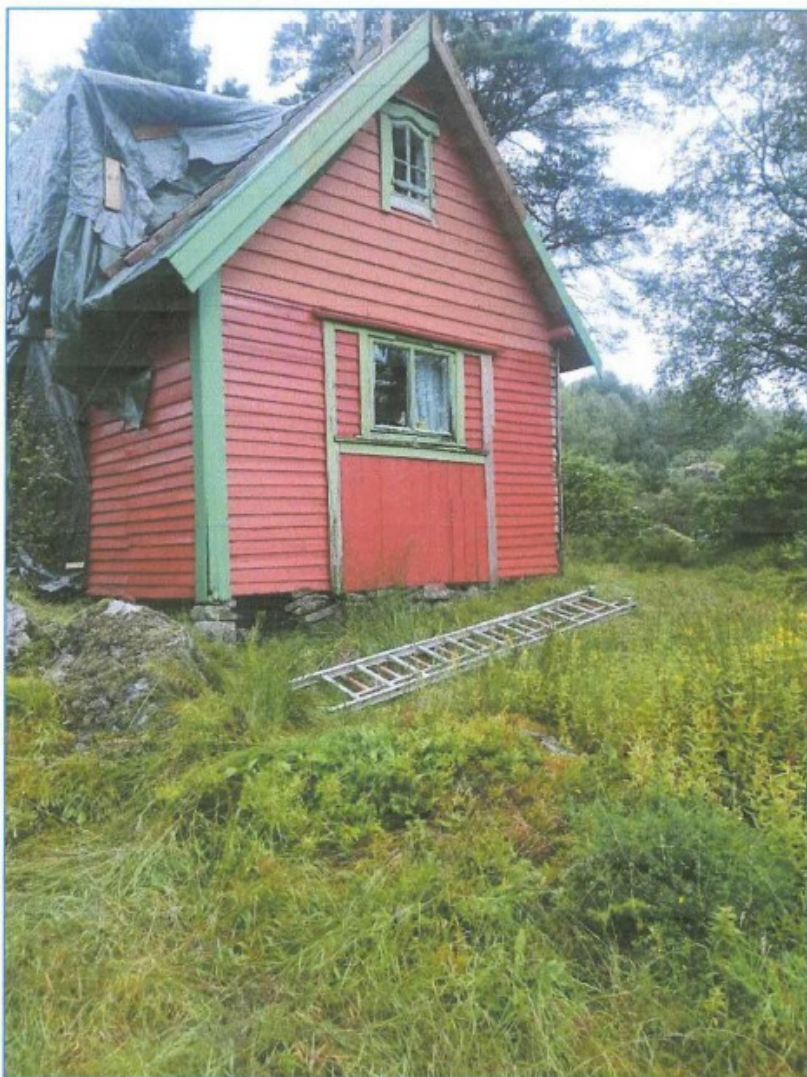
Vi gjøres også oppmerksom på at platting ikke øke total BYA for eiendommen, da den til enhver tid vil være mindre enn 0,5 m over planert terreng. Størrelsen for platting vil være om lag 30 m<sup>2</sup>.





*Figur 15: Område der en ønsker å lage platting. Merk spesielt at terrenget er høyere mellom plattinggrense (illustrert i rødt) og sjø.*

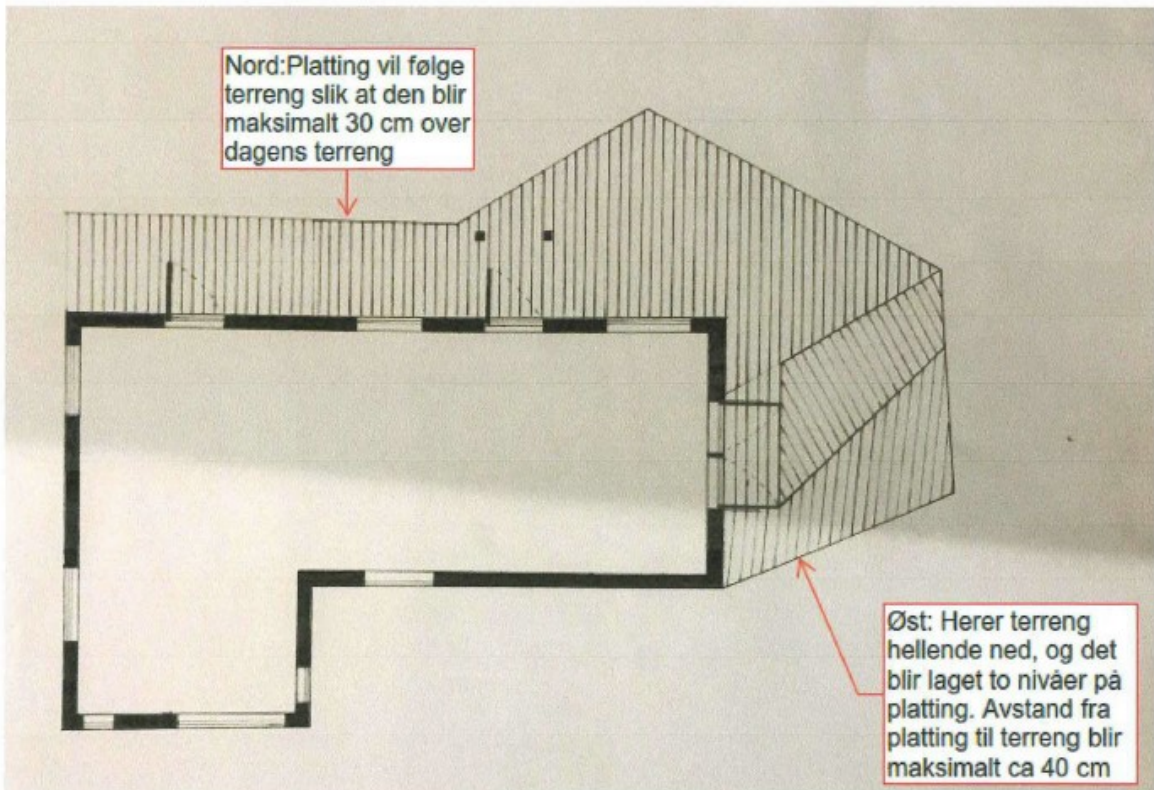
---



*Figur 16: På østside vil det komme en to trinns trapp omtrent der stigen ligger, for at platting skal følge terreng naturlig. Se neste figur.*

---





Figur 17: Oversikt over platting



Figur 18: Østsiden sett fra sjøsiden. Som en ser vil platting med stor sannsynlighet synes fra denne siden (eller noen andre plasser fra sjøsiden, inkludert øst)



Platting ligg lavere i terreng slik at den ikkje skal synast frå sjø.

Omsyna bak arealføremålet LNF og standsonevernet er som nemnd mellom anna rekreasjon- og friluftsiinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Tiltakshavar ønskjer ein platting rundt fritidsbustaden for å ha eit uteområde som er tilknyta fritidsbustaden. I søknaden opplyser tiltakshavar at det ved ein mindre fritidsbustad er behov for ein uteplass som er tilpassa fritidsbustaden. Dette ettersom storleika på fritidsbustaden gjer at ein er mykje ute. Tiltakshavar trekk fram at det er fordelar med platting med tanke på barn som skal vere i området saman med tiltakshavar og sikkerheita rundt dette. Etablering av platting skal ligge lågare enn terreng mellom fritidsbustad og sjø, slik at plattingen ikkje skal kunne sjåast frå sjø. I så tilfelle minimalt. Platting vil bli etablert i litt ulike høgder frå terrenget for å tilpassa i høve terreng. Platting vil vere under 0,5 meter over terreng og er difor ikkje eit tellande areal.

Fylkesmannen er i si uttale negativ til platting. Rådmannen ser at det er naturleg med ein platting i tilknytning til fritidsbustaden. Det er positivt at plattingen tilpassast terrenget for å ikkje ha negativ innverknad på omgjevnaden. I vurderingen er det tatt omsyn til at plattingen ikkje er eit vesentleg inngrep i terrenget, og at det enkelt kan fjernast igjen. Det vil kunne vere eit reversibelt tiltak som ikkje lagar sår i terrenget og strandsona forøvrig.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona for etablering av platting er oppfylt.

### Bryggje

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Eiendommen har en strandlinje på flere hundre meter i dag. Etter å ha vurdert ulike alternativer har vi endt på at det best egnede området er øst for hytten. Argumenter for plasseringen er:

- Området er allerede «berørt» av hytten som kun ligger noen få meter lenger opp på land. Det endrer dermed ikke områdets karakter.
- Det er ikke mulig å bevege seg naturlig langs strandlinjen hvor bryggen er planlagt grunnet at terrenget er uframkommelig, og bryggen vil dermed ikke skape noen ny hindring for allmennheten i strandsonen. Se figur under.
- Bryggen vil bli lite synlig, primært kun i en liten sektor i retning nordover i farleien.
- Vi ser på det som hensiktsmessig at en brygge legges i nærheten av eksisterende bygg. Vi mener det er en fordel at det ikke gjøres inngrep i strandsonen på selve neset eller i Mjølkevika. Dette er områder som i dag fremstår som mer uberørte, og dermed også mer tilgjengelige for allmennheten i dag. Er man i Mjølkevika vil man for eksempel nesten ikke kunne se dagens eller omsøkte bygningsmasse.
- Dette er også det punktet som er tilnærmet nærmest naboen sin brygge på Fargarholmen. Plasseringen vil således ikke være et «nytt fremmed element» i strandsonen, da det allerede eksisterer en godt synlig brygge under 100 meter unna.
- Området og viken nord for hytten inneholder grunne partier/skjær, og er ikke egnet.

Adkomsten til eiendommen er i dag begrenset også for allmennheten, uten brygge er det utfordrende å komme i land. Kanskje kan en brygge bedre tilkomsten til allmennheten også? I og med at hytten er rett i bakkant, kan vi heller ikke se at tiltaket fremstår mer privatiserende enn dagens situasjon. Som nevnt senere i søknad forslår vi også gjøre et kompensierende tiltak med å fjerne toalettet i strandsonen. Vi mener dermed at det kan argumenteres for at situasjonen for allmennheten totalt sett vil fremstå bedre. Det bemerkes også at sundet mellom Fargarholmen og vår eiendom allerede har inngrep i strandsone, mellom annet en flytebrygge og diverse andre inngrep. Vår brygge vil dermed ikke endre områdets karakter, her er det allerede inngrep og bruk av strandsone i umiddelbar nærhet.

I forhold til dispensasjon skal og bør aspektet med sikkerhet (HMS) vektlegges. Vi er mellom annet kjent med at den forrige eieren falt ned fra en stige og måtte fraktes på bære til sykehus. Med manglende tilkomst ble dette en vanskelig og utfordrende affære etter hva vi kjenner til. Til slutt ble han evakuert via sjøveien med hjelp fra flere parter. Med en bedre adkomst via brygge ville en slik evakuering vært langt lettere, og større båter kunne også avhjulpet.

Adkomsten slik den foreligger i dag er spesielt utfordrende for barn og eldre, og andre med spesielle behov som nedsatt bevegelses evne. Det er det nå veldig vanskelig å komme seg over fra båt til land uten hjelp, og det utgjør også et risikomoment med fare for fallulykker.

Vi har vurdert to alternativer for selve bryggen og presenterer begge to. Vi har fått en positiv forhåndsuttalelse fra Bergen og Omegn Havnevesen som er vedlagt

**Alternativ 1: (foretrukket og ønsket alternativ):**

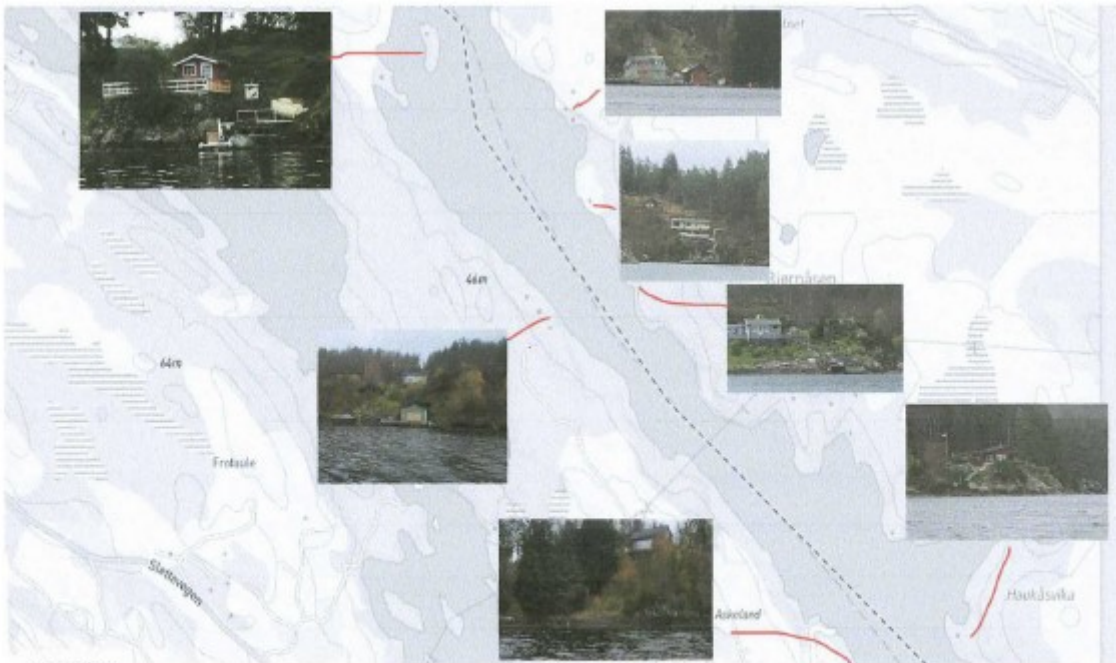
Fast brygge i vik rett øst for hytten.

<b>Fordeler:</b>	<b>Ulemper:</b>
Dekker alle våre behov, glir naturlig inn i terrenget. Vil ikke gi noe «utstikk» ut i sjø som brygger ofte gjør.	Faste brygger fremstår muligens som et større inngrep enn flytebrygger. Vanskeligere å fjerne i fremtiden.
God tilkomst også for de med nedsatt bevegelsesevne.	Areal av brygge blir større enn flytebrygge (dybde/terreng gjør at brygge må bli ca 15 m <sup>2</sup> )
Ved å male bryggen i mørke farger vil bli veldig nøytral. Vi vurderer en brygge uten skjørt, slik at front kun blir maksimalt synlig med 30 cm sett forfra.	Påvirker flere meter av strandsonen. MEN: dette er bratte berg/store stener. Umulig å gå langs denne delen av strandsonen i dag.
Kun visuelt synlig i en liten sektor ved retning nordover i indre farlei, ellers ikke synlig.	
Ikke fremkommelig terreng i strandsonen i dag, vil i dermed ikke medføre nedsatt fremkommelighet i strandsonen for allmennheten (se bilde)	

Tiltakshavar har i e-post frå 15.10.2019 presisert kva alternativ han ønskjer at Radøy kommune skal ta stilling til. Tiltakshavar ønskjer å gå vidare med alternativ 1 som er fast bryggje.

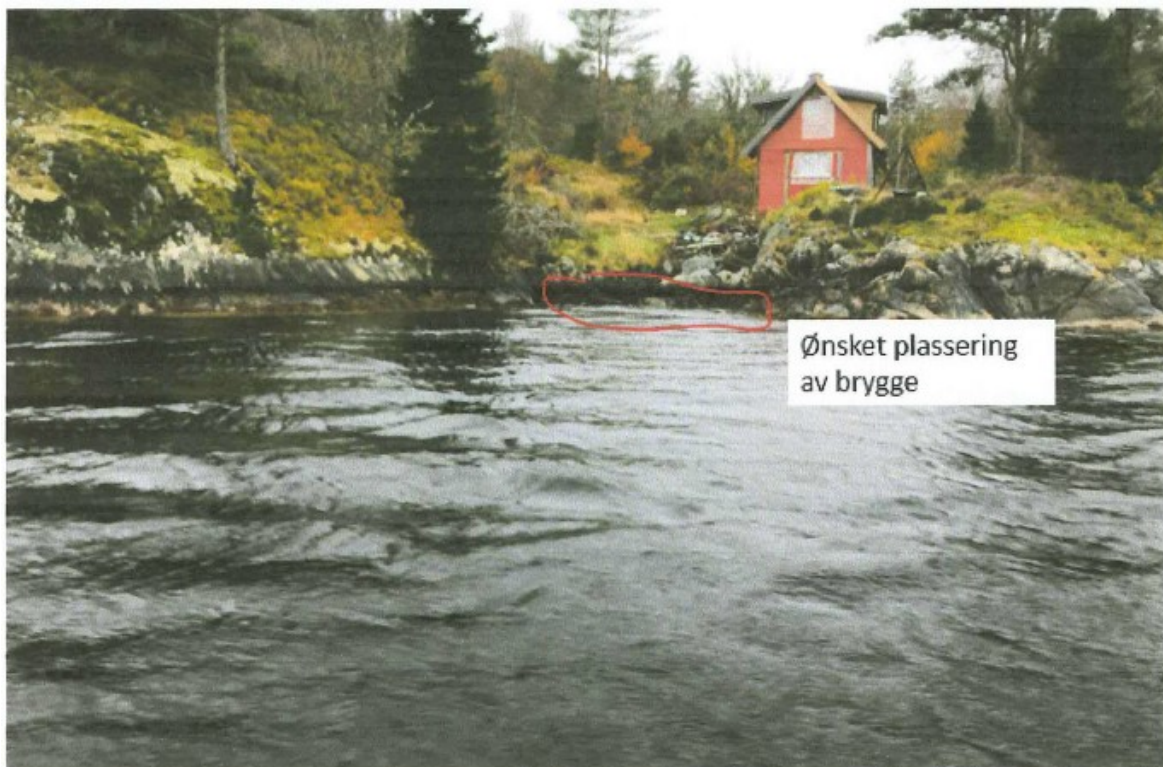
Avslutningsvis oppsummerer vi følgende angående tilkomstbrygge:

- Det fremstår som om samtlige hytter i området fra Nøtlevågen til Feste har brygger (se figur 26 viser noen av disse). Vi mener derfor at det å ha brygge/tillatelse til dette i området er det normale, og at vår søknad bør behandles med bakgrunn i dette (likebehandling).
- Innvilget adkomstbrygge for oss vil etter vår syn ikke fraviker eksisterende praksis, og neppe vil kunne betraktes som noen liberalisering av gjeldende strenge praksis
- Det er en rekke eksisterende brygger/tiltak i nærområdet, som dermed ikke gjør vår brygge til et nytt fremmedelement.
- Vi har forsøkt å tilpasse plassering og størrelse for å gjøre minst inngrep / minst synlighet / minst skade for bruk for allmennheten.
- Vi gjør et kompensierende tiltak med å fjerne utedo i strandsone.
- Våre to hovedargument for å få innvilget brygge er tilkomst til eiendommen (eneste/beste mulighet) og økt sikkerhet (HMS). Dette bør være tungtveiende grunner for dispensasjon.

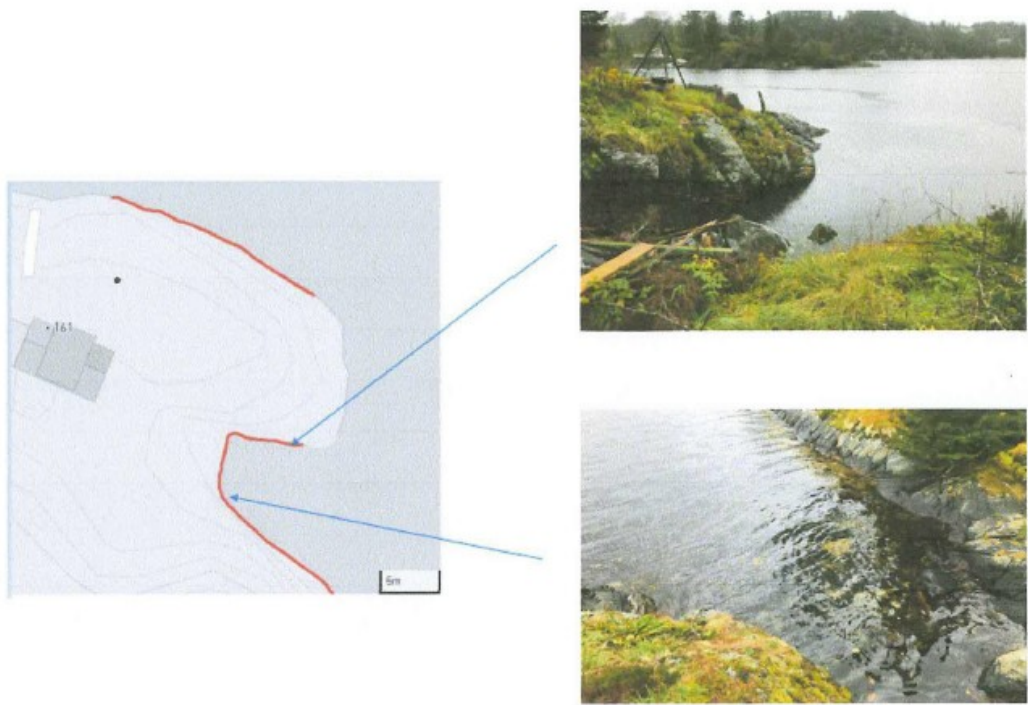


Figur 26: Illustrasjon som viser noen av de mange bryggene og inngrepene i området rundt vår eiendom. Listen er ikke uttømmende





Figur 19: Ønsket plassering av brygge



Figur 20 viser kart der rød linje signaliserer ufremkommelighet til fots, samt bilder viser hvordan terreng ser ut i virkeligheten.





Figur 22 viser illustrasjon av fasttilkomst brygge i viken

### Eksempelbrygge:



Figur 23: Illustrasjon over fast brygge

Det vert vist til at det ikkje ligg føre vegrett til fritidsbustad, og at det difor er sjøvegen som må nyttast. Det kjem fram i søknaden at det då er naudsynt med bryggje, både med tanke på praktiske og sikkerheitsmessige omsyn.

Tiltakshavar viser til historikk frå fritidsbustaden der det mest sannsynleg har vore nytta båt for å komme seg til eigedomen.

Rådmannen kan ikkje sjå at det har vore etablert noko bryggje på eigedomen så langt tilbake som i 1961 og fram til i dag. Sjå flyfoto nedanfor.



Flyfoto 1961

Flyfoto 2018

Fylkesmannen i Vestland rår frå bryggje i si uttale då det bidrar til auka privatisering og nedbygging av området. Fylkesmannen peiker spesielt på at området der tiltaka skal utførast har store strandsoneverdiar og har få tiltak. Fleire tiltak i strandsona vil då auke privatiseringa av området.

Omsyna bak arealføremålet LNF og strandsonevernet er som nemnd mellom anna rekreasjon- og friluftinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar. Etablering av bryggje vil i vesentleg grad endre terrenget og landskapsverknaden. Dette er omsyn som særleg strandsonevernet skal sikre.

Tiltaka inneber ei stor visuell landskapsendring i forhold til slik områda er i dag. Fylkesmannen har i sin uttale peika på den negative landskapsverknaden tiltaka vil medføre.

Søknaden er grunngeven med at tilkomsten betrar tilgjenge for ålmenta og forenkla bruken. Rådmannen finn at ei utbygging i form av bryggje vil bidra at eigedomen vert privatisert og allemannsretten vil verte svekka. Videre vil tiltaket endre landskapsverknaden på staden.

Det vert vidare vist til at Fylkesmannen rår i frå tiltaka og at det følgjer av pbl. § 19-2 fjerde ledd at det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har



gjøre negativ uttale til søknaden.

Vidare finn rådmannen grunn til å nemne at forvaltningspraksis i Radøy kommune når det kjem til etablering av bryggje har vore konsekvent. Det har ikkje vorte gjeve løyve til oppføring av bryggje i områder med store strandsoneverdiar i LNF-område. Dersom kommunen opnar for etablering av bryggje på LNF-eigedomar med slike verdiar vil dette skape uheldig presedensverknad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon for etablering av bryggje.

### Drenering rundt fritidsbustad og planering av område sør for fritidsbustad

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

En av de største utfordringene med dagen bygg er manglende/dårlig drenering. Verst står det til under tilbygget, der det faktisk er fritt vann under bygget. Vi har målt dette til å være ca 1 meter dypt, altså en stor vanddam. Vi har forsøkt å drenere dette med spader, uten å lykkes. Det sier seg selv at dette er en uholdbar situasjon.

Det er også mulig at hele konstruksjonen til tilbygg er råttent på undersiden, fordi denne situasjonen har vart i mange år. Problemet er at området vest for bygget har helling inn mot bygning, og her er det myr. Laveste punkt i terrenget er under tilbygg. Det eksisterer en drenasjegrøft fra området til sjøen, men denne er tilgrodd og fungerer ikke tilfredsstillende. I forbindelse med at vi reparerte grunnmur på øst siden av hytten, oppdaget vi at det rant vann under hytten også. Vi frykter at dette vannet kommer fra denne dammen på vestsiden av hytten.

Det må graves ned drenasjerør på alle sider av hytten, se figur under. Løsmasser som da blir til overs må plasseres en plass, og vi har funnet det hensiktsmessig å legge disse ut på området sør for hytten. Her er det i dag en litt ujevn slette med myr/våt jord og noen gamle trestubber. I bakkant av området

vil man fjerne ca 30 cm jord, mens man i forkant vil bygge opp ca 40 cm. Det vil bli en jevn helling ned mot eksisterende nivå mot sjø. Fra sjø vil dermed dette fortsatt se ut som en grønn slette, kun marginalt høyere i forkant av tidligere. Området vil deretter bli beplantet. Ut fra situasjonkart vedlagt i målestokk 1:200 med koter 1 m kan vi ikke se at tiltak faktisk vil endre eksisterende koter på kart. Vi er usikre om tiltak er søknadspiktig.



*Figur 27: Bildet viser vanddammen under tilbygg. Det er ca 1 meter med vann, her forsøkt illustrert med en lang planke.*



*Figur 28: Vannansamling på østsiden av hytten. Denne dammen oppsto i løpet av ca 10 minutter, og viser at det er mye vann som nå har naturlig drenering under hytten.*



Målestokk: 1:250

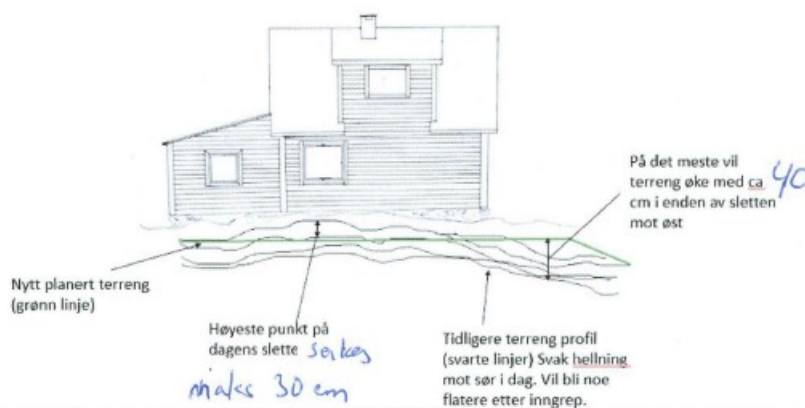
Koordinatsystem: UTM 32N



Figur 29: Illustrasjon over dreneringsgrøfter og område som vil bli planert. Merk at det er ingen høydekoder i området vi ønsker å planere, dette er kun mindre terrengendringer.



Figur 30: Bilde over viser område som blir drenert og planert sør for hytten. Hytten til høyre i bildet, bildet er tatt mot vest. Som man ser er terrenget tilnærmet flatt, og består av myr/våt jord i dag. Grønn linje angir omtrentlig området, og arealet av grenset av dette vil bli drenert og planert.



Figur 31: Illustrasjon over endringer på sletten sør for hytten etter drenering og planering

Det kjem fram av søknaden at drenering rundt fritidsbustad per i dag er dårleg, og har blant anna resultert i ein vannoppsamling under eksisterande tilbygg. Drenering fell ikkje under tiltaksbegrepet og er difor ikkje eit søknadsploktig tiltak etter plan- og bygningslova, heller ikkje byggeforbodet mot sjø i pbl. § 1-8. Tiltakshavar kan difor gå i gong med å drenere rundt fritidsbustaden, men terrenget skal først tilbake til eksisterande situasjon når drenering er utført.

Når det gjeld planering reknast dette som eit terrenginngrep og fell difor innunder tiltaksbegrepet. Det medfører at det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbodet mot sjø.

I uttale frå Fylkesmannen i Vestland rår dei frå planering. Tiltaket vil bidra til auka privatisering og nedbygging av området. Sidan området har store strandsoneverdiar og få tiltak i dag vil planering av

området vere ei negativ utvikling i høve området si verdi.

Faren for å gje dispensasjon er faren for presedens og utholing av planar og regelverk. I vurderinga om å gje dispensasjon er det slik at det er fleire ulemper enn fordeler ved å gje dispensasjon etter ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak føremåla til arealføremålet LNF og omsyna bak byggeforbodet mot sjø vesentleg tilsidesatt ved å gje dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

#### Riving av eksisterande tilbygg, oppføring av nytt tilbygg

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Dagens tilbygg er vidare i svært dårlig teknisk stand. Taket er delvis rehabilitert nå, men det er fortsatt råteskader i takkonstruksjon innvendig etter lengre tids lekkasje. Vinduene er også råtne. Sammen med utbedring av fritt vann under bygget, vil det naturlige være å rive/erstatte hele tilbygget.

Som erstatning ønsker vi å bygge et nytt tilbygg som er noe større. Dette blir da plassert på samme plass, altså i bakkant, og lite synlig fra sjøsiden. I forhold til eksisterende tilbygg på ca 10 m2 blir nytt tilbygget 25 m2. Med tanke på utnyttelsesgrad av tomt utgjør endring svært liten endring, se vedlagt utregning.

Vi har tegnet inn to varianter, der det opprinnelige forslaget fra arkitekt har et lite utstikk på nordsiden av hytten (versjon 1). Dette er det ønskede alternativet.

Tiltakshavar har i e-post den 15.10.2019 presisert at han ønskjer å gå vidare med versjon 1, det største tilbygget.

Vidare grunngjev tiltakshavar:

Bygget vil inneholde nytt toalett rom, ny gang, bod og nytt soverom.

Det bemerkes at dagens soveløsning på hemsene er best egnet for friske folk som liker å klatre bratte og trange hemstrapper. Det er også manglende isolasjon i overetasje, og dermed relativt trekkfullt. Det at hytten vil få et funksjonelt og trygt soverom mener vi ikke kan betegnes som en vesentlig endring i bruksformål for eiendommen.

Gitt at dette nye tilbygget vil være skikkelig konstruert uten vann under, uten råteskader og med skikkelig isolering, kan man også hevde at det kan medføre redusert oppvarmingsbehov sammenlignet med å varme opp dagens soveløsning. For helsen vil selvsagt mindre fukt/trekk være gunstig. I en nødsituasjon som krever evakuering, vil også et soverom i første etasje, være å foretrekke. Sammen med at dagens toalettløsning fjernes (se under), mener vi det er gode HMS argumenter for å tillate dette.

Reiser man sørover lang indre farvei vil ikke nybygget bli synlig, eller eventuelt være like synlig som dagens tilbygg. Reiser man nordover vil utstikker mot sør kunne synes i en begrenset vinkel rett før man nå Fagarholmen. I praksis vil man neppe oppdage dette fra seilingsleden. Vi har tilstrebet å lage tilbygg i bakkant vekk fra sjøen slik at det skal påvirke strandsone minst mulig.

Det er søkt om tilbygg. Det følger av dispensasjonssøknaden at dagens tilbygg er plassert oppå det som i dag er blitt ein dam grunna manglende drenering. Det gjer at tilbygget er i dårleg stand, og det er ønskeleg å rive eksisterande for å bygge nytt tilbygg.





*Figur 32: Tilbygg er i dårlig teknisk stand, og har en vanndam under seg.*

Omsyna bak arealføremålet LNF og standsonevernet er som nemnd mellom anna rekreasjon- og friluftinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Det er eit tilbygg på fritidsbustaden per i dag som det er ønskjeleg å fjerne for å etablere eit nytt tilbygg. Etablering av nytt tilbygg gjer at tiltakshavar kan nytta fritidsbustaden meir etter dagens standard med toalett, samt noko meir plass enn det er i dag i det som er ein forholdsvis nøktern fritidsbustad. Tiltakshavar har ikkje innlagt vatn, men opplyser i søknad at han henter det i ein brønn.

Toalettet som skal etablerast i nytt tilbygg er av typen forbrenningstoalett. Sidan det ikkje er innlagt vatn vil dette vere ei grei løysing ut i frå dei forhalda som er på egedomen.

Samstundes opplyser tiltakshavar og nabo at det ved ei slik løysing gjer det mogleg å kunne fjerne eksisterande toalett i strandsona som er eit utedo. Nabo har i kommentar til nabovarsling ytra eit ønskje om å få den fjerna då den verkar skjemmande for dei og området forøvrig. Etablering av tilbygg vil kunne dekke behova til tiltakshavar, samstundes som det vil betre det heilskapelege



uttrykket i området.

Fylkesmannen har i si uttale uttrykt seg positivt til eit tilbygg, og hadde føljegleg ikkje noko merknader til dette tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona for etablering av nytt tilbygg er oppfylt.

#### Riving og fjerning av eksisterande toalett i strandsona

Riving og fjerning av eksisterande toalett i strandsona fell ikkje innunder tiltaksbegrepet og er difor ikkje eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova. Samstundes ser rådmannen at fjerning av toalett i strandsona vil vere positivt for omgjevnaden. Tiltakshavar vil ved oppføring av tilbygg få dekkja behova for toalett på ein meir høveleg måte.



*Figur 33: Bilde som viser dagens toalettløsning. Det er en enkel bøttedo. Som man ser vil vannstand ved høyvann nærmest gå inn i do.*

### **Visuelle kvaliteter**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvaliteter, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent med plassering som søkt om.

## Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no).

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss høyringsperiode på 10 veker:

*Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. § 19-1.*

Søknaden er motteke 17.06.2019. Søknaden er handsama 30.10.2019. Sakshandsamingstida har vore 19 veker og 2 dagar inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon til etablering av bryggje og planering.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 1-6 og 11-6 vert søknad om løyve til bryggje og planering avvist.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1, 20-2 og 20-4 vert det godkjent søknad om løyve og dispensasjon til etablering av tilbygg, platting, mindre fasadeendringar og overbygg over inngangsparti på følgjande vilkår:

1. Utedo skal rivast før det kan søkast om mellombels bruksløyve/ferdigattest.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

## **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 058/2019**

### **PLT - handsaming:**

Eit skriv frå søkjar vart sendt ut til medlemane i hovudutvalet før møtet.

Hovudutvalet finn at sjøvegen er einaste lovlege tilkomst til eigedomen og at det historisk er brukt sjøen som framkomst til hytta. Hovudutvalet viser også til at bryggja vil liggja skjerma for ver og vind og vil ikkje vera synleg frå farleia. Søknaden gjeld ein eksisterande eigedom, som har stått her i over 100 år. Utvalet finn difor at det er behov for ei bryggje for å kunne koma i land til eigedomen på trygg og forsvarleg vis. Det vert også vist til at det vil ta minst ein times gange over land. Bryggja vil liggja skjerma til for ver og vind, og vil ikkje vera eksponert frå farleia. Utvalet finn at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt dersom storleiken på brygga avgrensast til 10 kvm, som er innanfor det kommuneplanen for Radøy opnar for i område for naust og småbåthamn. Utvalet finn at denne saka er så spesiell at ein dispensasjon i dette tilfellet ikkje vil gje presedensverknad.

### **Det vart sett fram følgjande felles endringsframlegg:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon til planering.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1, 20-2 og 20-4 vert det godkjent søknad om løyve og dispensasjon til etablering av tilbygg, platting, mindre fasadeendringar, overbygg over inngangsparti og bryggje på følgjande vilkår:

1. Størrelse på bryggje kan vere maks 10 kvm. Det må sendast inn oppdatert situasjonsplan og teikning av bryggja før arbeidet kan starta.
2. Utedo skal rivast før det kan søkjast om mellombels bruksløyve/ferdigattest.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Hovudutvalet vedtok endringsframlegg sett fram i møtet.

### **PLT - vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon til planering.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1, 20-2 og 20-4 vert det godkjent søknad om løyve og dispensasjon til etablering av tilbygg, platting, mindre fasadeendringar, overbygg over inngangsparti og bryggje på følgjande vilkår:

1. Størrelse på bryggje kan vera maks 10 kvm. Det må sendast inn oppdatert situasjonsplan og teikning av bryggja før arbeidet kan starta.
2. Utedo skal rivast før det kan søkjast om mellombels bruksløyve/ferdigattest.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12

**Vedlegg:**

Byggesak Gbnr 68/11 Askeland - flytebryggje og kai - førehandsuttale

AcosSvarInn.xml

Byggesak Gbnr 68/11 Askeland - flytebryggje og kai m.m - søknad

Opplysningar i nabovarsel

Drenering

Bilete

Situasjonjkart

Situasjonjkart

Situasjonjkart

Situasjonjkart

Teikningar

Førehandsuttale Bergen Havne

Bilete

Korrespondanse Maritex

Søknad personleg ansvarsrett

Byggesak Gbnr 68/11 Askeland - flytebryggje og kai m.m - søknad om dispensasjon

Vedlegg - grunngrjeving

Arealdisponering

Epostdialog

Byggesak Gbnr 68/11 Askeland - flytebryggje og kai m.m - e-postkorrespondanse

image001

Byggesak Gbnr 68/11 Askeland - flytebryggje og kai m.m - uttale

Uttale - Radøy - 68 11 - fasadeendring og ny brygge med mer - dispensasjon

Byggesak Gbnr 68/11 Askeland - flytebryggje og kai m.m. - Tiltakshavars kommentar til uttale frå

Fylkesmannen i Vestland

Byggesak Gbnr 68/11 Askeland - flytebryggje og kai m.m - presisering av søknad